



COMUNE DI CENTO



Committente: Comune di Cento

Redatto da: ACER Ferrara

Progettisti: Arch. M.Cenacchi
Ing. G. Adesso

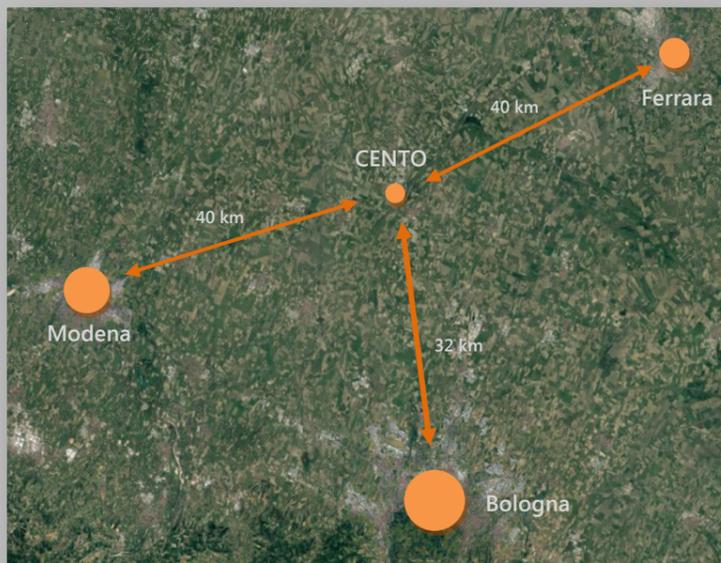
Collaboratori: Arch. L.Bellini
M.o S.Benini



Da 0 a Centro

[STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA]

Pertecipazione del Comune di Cento al bando regionale sulla rigenerazione urbana



La posizione di Cento rispetto alle città principali



Il tracciato previsto dell'Autostrada Cispadana



Lo stretto rapporto fra Cento e Pieve di Cento

1_ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

1a_INTRODUZIONE GENERALE

La città di Cento è situata nella provincia di Ferrara, precisamente nell'area geografica denominata alto ferrarese. La particolarità del territorio centese è data anche dalla forma del territorio comunale, si insinua come un cuneo e come propaggine della provincia di Ferrara fra le provincie di Modena e Bologna. Le distanze rispetto ai capoluoghi di provincia contermini si riducono infatti a 40 km per Ferrara, 32 km per Bologna e 40 km per Modena. Una posizione così baricentrica, soprattutto rispetto a contesti economicamente trainanti come Modena e Bologna fa sì che il territorio centese si è sempre contraddistinto nel panorama provinciale per la propria dinamicità. Cento è inoltre innervata da una rete stradale sufficientemente capillare che consente spostamenti abbastanza veloci fra i poli di interesse. E' però in progetto la realizzazione dell'autostrada Cispadana che conetterà Cento alle altre maggiori realtà emiliane. La morfologia urbana di Cento ha caratteristiche di sviluppo e di identità molto ben definite. Il centro storico dalle caratteristiche tipologiche ben definite è denso e delimitato all'interno di un sistema di viali che ricalca il tracciato delle antiche mura ora abbattute delle quali rimangono solo alcune porte (Porta Pieve e Rocca di Cento). Questo corpus edilizio denso e concentrato è il nucleo della vita cittadina per ciò che concerne l'immagine della città e le relazioni di rappresentanza dei rapporti economico-

sociali. Cento infatti è orgogliosa di rispecchiarsi in esso e nelle caratteristiche di qualità architettonica ed urbana che riveste.

In aderenza ai fenomeni di espansione delle città degli ultimi due secoli Cento non si sottrae alla dicotomia fra centro e periferia. Attorno al centro storico e lungo le direttrici per Ferrara (via Ferrarese), per Bologna (via Bologna) e per Modena (vie Giovannina e Modena) si è sviluppata la cintura periferica. Si tratta di uno sviluppo abbastanza organico e funzionale. Nell'areale sud, in direzione Bologna, vi è una elevata commistione fra residenza e commercio, ad est la destinazione residenziale è prevalente e la limitata area di sviluppo urbano stretta fra centro e fiume Reno, quindi definita ed indirizzata da elementi antropici e naturali caratterizzati da qualità urbana, è definita da criteri organici ed aderenti all'identità della città. A nord lo sviluppo ha seguito criteri ordinatori abbastanza precisi anche se artigianato e residenza di media densità si dividono ordinatamente gli spazi. A nord ovest lo sviluppo residenziale è stato abbastanza disordinato, vi è una suddivisione degli spazi non organica fra residenza, commercio ed artigianato ed è stato inglobato un nucleo storico come quello del Penzale. Ciò si palesa in una situazione contraddistinta da difficili rapporti fra l'ambiente costruito e non, il nucleo storico e quello di espansione, destinazioni d'uso differenti ed elementi di qualità disconnessi e non dialoganti con il contesto.

1b_LOCALIZZAZIONE ED INDAGINE CONOSCITIVA DELL'AREA

Nello specifico il comparto individuato sul quale è opportuno intervenire ha una superficie di circa un chilometro quadrato ed è contraddistinto per l'appunto dall'areale nord ovest del nucleo urbano. Si estende superiormente ed inferiormente da via della Quercia a via de Gasperi mentre verso la città è delimitato dal tracciato delle antiche mura (ora via Bologna) e in direzione del forese dai limiti del nucleo urbano. L'accessibilità interna è garantita da una rete viaria abbastanza capillare supportata da "canali" di attraversamento e distributivi come via del Penzale, via Giovannina e via Rigone.

Le previsioni degli strumenti urbanistici in vigore (PSC del Comune di Cento) definiscono destinazioni d'uso delle aree, come zone principalmente residenziali consolidate e concluse anche se vi sono episodi abbastanza frequenti di zone residenziali per le quali è previsto un completamento, l'area dell'ex stazione inoltre è inserita in un piano di recupero che è ora infatti in fase di ultimazione.

RELAZIONI CON IL CONTESTO URBANO

In prima battuta è necessario sottolineare due considerazioni fondamentali per capire la natura dell'area. Un elemento che subito emerge dall'analisi del comparto è la particolare posizione rispetto al nucleo urbano. Soprattutto le porzioni dell'ambito più vicine al centro, se riqualificate e rifunzionalizzate, possono svolgere un interessante funzione di mediazione fra il centro e la periferia più esterna, possono



La qualità urbana della periferia est



La scarsa qualità urbana della periferia nord ovest



La commistione di destinazioni d'uso molto diverse nella periferia nord ovest

sostanzialmente divenire elementi di accesso alla città o nuove centralità atti a mediare le caratteristiche delle due realtà. Dato comunque l'innervamento dell'area con arterie che non fungono solo da comunicazione tra la stessa e il resto del contesto urbano ma anche da elementi connettivi fondamentali fra la città e l'esterno viene definita una viabilità, per cui un attraversamento e di conseguenza un uso tutt'altro che marginale. L'area si relaziona con il centro non solo per un fabbisogno proprio o del centro stesso ma anche nel farsi attraversare da flussi diretti nelle tre realtà catalizzatrici (Bologna, Modena e Ferrara). E' appunto dalla via Giovannina che si va e si torna da Modena, dalla via Bologna che si va verso Pieve e il bolognese mentre se percorsa nel senso opposto si raggiungono tutte le attività produttive dell'asse Cento – Ferrara. Punto nevralgico dei flussi è da individuarsi nello snodo urbano di due importanti centri commerciali che con l'addensamento di servizi fungono da elemento attrattore per il comparto, per il centro storico e l'utenza extra urbana.

PROBLEMI: FRAMMENTARIETA' FUNZIONALE E STORICA

L'area si è sviluppata in aderenza all'ex stazione ferroviaria, ai borghi storici del centro e del Penzale e sulle direttrici principali della via Bologna e della via Giovannina sono stati edificati nel corso del '900 numerosi edifici a carattere commerciale e artigianale, testimonianza dell'originaria vocazione. Parallelamente, il fabbisogno di abitazioni ha fatto sì che si saturassero tutte le aree libere fra le direttrici principali edificando sulle

secondarie o realizzando lottizzazioni di penetrazione delle residuali aree non edificate. Nel periodo recente in seguito alla tendenza a delocalizzare e ai processi di deindustrializzazione che hanno portato radicali cambiamenti nel sistema produttivo tradizionale, molte aree nate come settori secondario e terziario si sono trovate svuotate delle originarie funzioni e rappresentano ora vuoti urbani ed aree dismesse.

Lo stato attuale dell'area infatti palesa una residuale presenza di attività artigianali, una più forte presenza di attività commerciali sostenuta dalla visibilità garantita dalla viabilità principale e da aree a destinazione residenziale dall'impianto non organico ed omogeneo e di diverse epoche costruttive.

FRAMMENTARIETA' DEGLI SPAZI VERDI

La situazione attuale è contraddistinta da una buona dotazione di spazi verdi nel comparto ma caratterizzata da una elevata frammentarietà. Questi elementi non dialogano fra loro e molto spesso nemmeno con la città, non hanno nessun elemento.

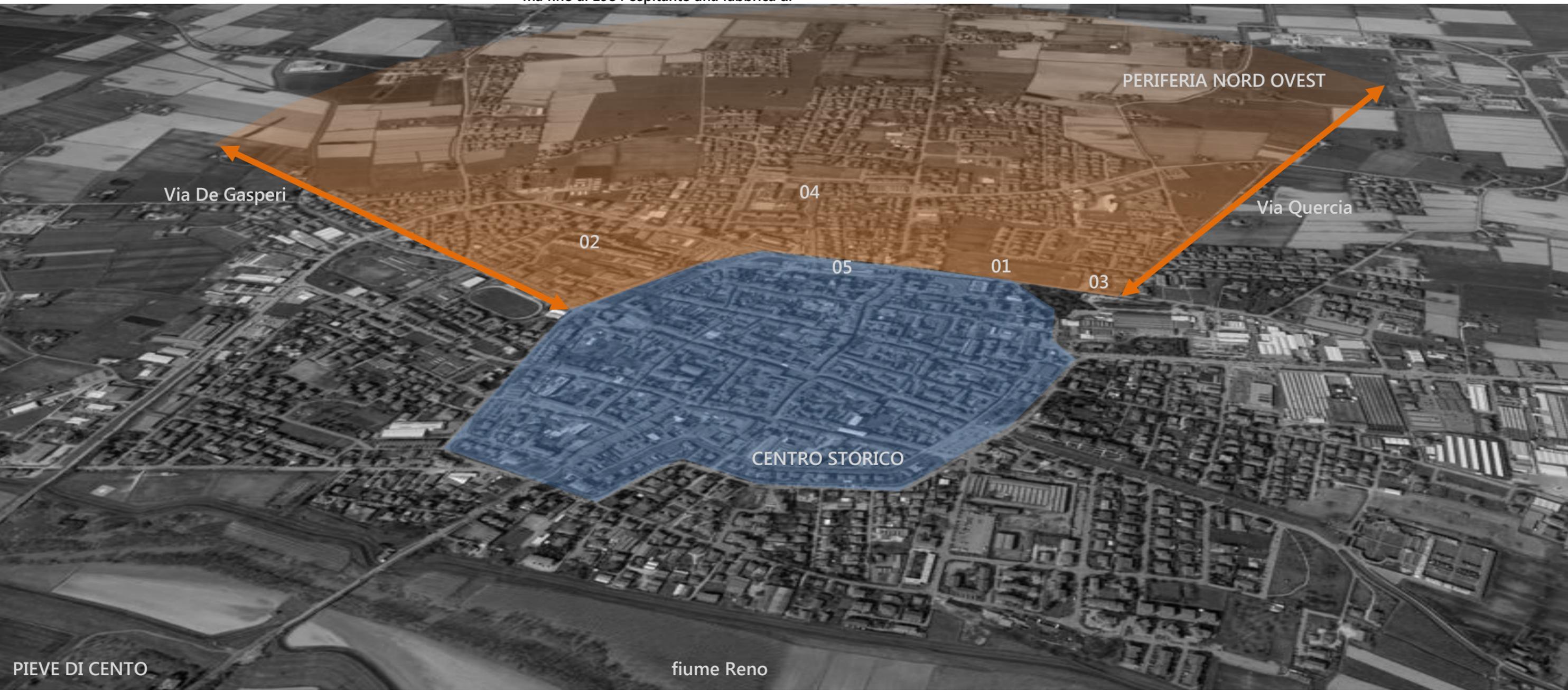
-In una veloce disamina di queste aree è possibile riconoscere l'area verde posta dietro il centro polifunzionale "Pandurera", il parco delle Rimembranze posto fra Coop Alleanza, la Rocca e la Pandurera, il "Giardino del Gigante", il parco della scuola del Penzale, il Parco degli Alpini e l'area "ex Pesci". Il primo esempio rappresenta un'area che, stretta fra il complesso residenziale del Ceres con il quale non ha nessuna relazione e il centro

polifunzionale non ha né un rapporto con la città né un'identità da rappresentare, il Parco delle Rimembranze, realizzato sul tracciato delle antiche mura, rappresenta la funzione del tipico giardino pubblico ma soffre della cesura rispetto al contesto periferico data dalle vie Jolanda e XXV aprile. Attualmente a causa di questa cesura soffre una condizione di degrado generalizzato. E' auspicabile riqualificarne e rivedere le essenze arboree, l'arredo urbano ed ipotizzare un sistema nuovo di percorsi che lo possa connettere meglio con le zone circostanti.

-Il "Giardino del Gigante" rispetto alle altre situazioni rappresentate è invece molto ben caratterizzato. Si tratta di un parco pubblico tematizzato, al suo interno sono presenti numerose opere artistiche ed installazioni realizzate dall'artista Marco Pellizzola. Si trova inserito in un contesto esclusivamente residenziale, dialoga con lo stesso ma non con il resto della città e con le altre aree verdi.

-Il parco della scuola del Penzale è visivamente parte del quartiere in cui è inserito ma non può parteciparvi data la recinzione che lo delimita. Ancora, il parco degli Alpini, anch'esso ricavato da aree di risulta non urbanizzate viene utilizzato dai residenti per attività all'aria aperta e sport ma non ha nessun tipo di valorizzazione e di caratterizzazione in quanto da est è collegato attraverso percorsi ciclopedonali alle aree verdi del polo scolastico ma ad ovest sfocia e si connette malamente e bruscamente su una strada affiancata da un altro muro di cinta che racchiude l'ultima area esaminata, si tratta dell'area ex Pesci,

vasta porzione di terreno ora in edificata
ma fino al 1984 ospitante una fabbrica di



Inquadramento della periferia nord - ovest all'interno del contesto urbano

CARATTERISTICHE
PECULIARI DEL
COMPARTO



01_VUOTI URBANI: l'ex area artigianale "Pesci"



02_SCARSA QUALITA' URBANA: il quartiere CERES



03_EMERGENZE ARCHITETTONICHE: l'ex macello



04_ELEMENTI DI INTERESSE: il giardino del Gigante



05_AREE RIQUALIFICATE: l'autostazione

Analisi del comparto



frammentarietà funzionale e storica

- tessuto residenziale storico (centro storico e borgo del Penzale)
- commercio
- artigianato



frammentarietà degli spazi verdi

- 01_area verde dietro il centro congressi "Pandurera"
- 02_giardino della Rimembranza
- 03_giardino del Gigante

- 04_area ex Pesci
- 02_parco del Penzale



frammentarietà del tessuto urbano

- brani di città che non dialogano con il tessuto urbano
- cesure nel tessuto urbano causate da arterie stradali



poli da connettere

- 01_centro congressi la "Pandurera"
- 02_complesso residenziale CERES
- 03_centro storico
- 04_autostazione
- 05_giardino del Gigante
- 06_scuole del Penzale
- 07_ex Macello



Il centro polifunzionale "La Pandurera"



Il centro storico: corso del Guercino e la Rocca



Una porzione dell'area dell'autostazione

aratri. Si tratta di un altro elemento che testimonia un passato di vocazione artigianale che sopravvive ancora oggi nell'area con qualche residuale attività. Per ragioni di natura giuridica, in quanto è di proprietà privata, e fisica, in quanto è delimitato da muri di cinta e recinzioni, non ha nessun rapporto con la città, anzi rappresenta una realtà che peggiora la qualità urbana e caratterizza i propri bordi come elementi di trapasso dalla città ad un non-luogo.

FRAMMENTARIETA' DEL TESSUTO URBANO

La vivibilità della periferia nord-ovest di Cento e il sistema di relazioni con il centro storico vengono indebolite anche da un fattore determinante come la frammentarietà del tessuto urbano. L'area è densamente popolata ed edificata, gli spazi residui sono stati riempiti con aree verdi ma i rapporti, i flussi, gli scambi e le relazioni con il centro soffrono le cesure fisiche e psicologiche date da pieni e vuoti che non partecipano alla "vita della città". E' così che in prima battuta l'asse via Bologna – via XXV aprile separa in modo troppo netto la periferia dal centro, via Giovannina separa simmetricamente la stessa periferia nord – ovest, il complesso dell'ex Macello, l'area "ex Pesci" e il complesso residenziale del Ceres rappresentano enclave o recinti ai quali la città è esclusa e in corrispondenza degli stessi si frammenta.

ASSENZA DI QUALITA' URBANA ED ARCHITETTONICA

Il comparto analizzato, come del resto tutte le aree periferiche, presenta problematiche relative non tanto ad un degrado urbano ed architettonico bensì

ad una mancata qualità delle due componenti. Come già descritto, la periferia di Cento, impostando una valutazione di tipo generale può considerarsi abbastanza amalgamata alla cittadina, questo anche grazie ad una qualità edilizia soddisfacente. Il comparto nord – ovest però per le proprie caratteristiche derivanti dall'evoluzione di cui si è esplicitato più sopra soffre maggiormente una passata vocazione artigianale che da uno sviluppo repentino e scarsamente ponderato ha lasciato un'eredità di aree ed edifici dismessi o scarsamente mantenuti.

1c_CRITICITA' RILEVATE ED OPPORTUNITA'

Soprattutto la parte della periferia a nord-ovest rappresenta quell'area che per le proprie peculiari caratteristiche positive e negative, potenzialità ed inclinazioni può, se investita da un processo di rigenerazione urbana, sfruttare e rendere al meglio le energie e le risorse spese. Questo perché il contesto, come sopra descritto, comprende situazioni di certo migliorabili ma allo stesso tempo elementi qualitativamente importanti anche se slegati e non dialoganti. E' per questo che è importante dare ordine e gerarchia allo sviluppo periferico nord più vicino al centro e contestualmente valorizzare ed individuare nuove centralità.

Come già anticipato nell'introduzione la periferia nord ovest rappresenta un'area che, se interessata da attività di riqualificazione, può allo stesso tempo migliorare ed alleviare le proprie criticità ed esaltare elementi qualitativamente

importanti già presenti nel proprio tessuto. Si tratta di emergenze architettoniche e non che contengono insitivamente forti potenziali rigenerativi, possono difatti, se "accesi" caratterizzarsi come "poli d'interesse". Per le opportunità si individuano soprattutto:

Centro Polifunzionale Pandurera, è un auditorium del Comune di Cento gestito dalla Fondazione Teatro Borgatti che può ospitare diverse situazioni quali meeting, congressi, manifestazioni, concerti, fiere espositive, piccole riunioni, grandi assemblee, concorsi, mostre, lezioni, ecc. E' stato realizzato nei primi anni 2000 e può ospitare fino a 500 posti. Rappresenta per la città un elemento ed un'occasione di incontro per temi sociali e culturali. Situato nella fascia di tracciato delle antiche mura in una posizione di mediazione fra il centro e la periferia è in realtà avulso rispetto al contesto urbano, non partecipa e non si relaziona, alla stregua del parco posto sul retro che come più sopra descritto rappresenta una enclave non qualificata;

Centro storico, come più sopra accennato è il fulcro della rete di relazioni sociali della città ed è l'unica entità attualmente qualificata per esserlo grazie alla sua vivibilità e al suo stato di conservazione. La partecipazione e il rapporto della cittadinanza centese verso il proprio centro storico è molto forte come dimostrato dalla veloce ricostruzione post-sisma del 2012 che ha provveduto celermente a riportarlo in piena efficienza. La relazione con la periferia è abbastanza stretta ed in alcuni casi, a livello di qualità urbana ed architettonica



Il complesso residenziale "CERES"



I giardini della scuola del Penzale



Il complesso di edifici dell'ex macello comunale

ben mediata dall'edificato. Il rapporto con la periferia nord-ovest esiste ed è forte ma va qualificato e migliorato.

Autostazione. L'area dell'autostazione è stata occupata fino al secondo dopoguerra (1958) dalla stazione ferroviaria della linea Ferrara – Modena. La linea ferroviaria fu smantellata per una scelta di convenienza dell'allora gestione della Società Veneta che gestiva la tratta e sostituita con il trasporto su gomma. La funzione di mobilità è rimasta baricentrica e fondamentale fino agli anni 2000 per Cento in quanto caratterizzata dall'autostazione. Soprattutto nell'ultimo decennio però si è avvertita la necessità di una riqualificazione degli edifici e degli spazi che ha investito superfici di portata quasi urbanistica. Il processo è ormai al termine in quanto gli ultimi due edifici stanno per essere recuperati. La dimensione a scala urbana ha trovato conferma anche nella volontà del privato a partecipare all'iniziativa riqualificativa. Coop Alleanza ha infatti partecipato attraverso la riqualificazione del proprio punto vendita e in cambio dell'acquisizione delle aree destinate a parcheggio alla riconfigurazione del nodo urbano. Lo snodo autostazione – Coop Alleanza rappresenta quindi ora un luogo di riferimento che valica i confini cittadini ed allaccia centro e periferia. Tale intervento ha oltretutto recepito ante litteram le disposizioni della nuova legge regionale in quanto ha consentito una riduzione attraverso un'operazione di desigillatura di un terzo della superficie pavimentata impermeabile.

Giardino del Gigante, come sopra descritto rappresenta un luogo artisticamente pregevole e caratterizzato da installazioni dell'artista Marco Pellizzola. E' di per se un unicum all'interno del panorama provinciale e ha rappresentato un ottimo strumento per qualificare un'area vuota residuale del fenomeno di inurbamento della periferia. Questo luogo, per la posizione defilata rispetto ad arterie importanti e per i deboli collegamenti con la città viene vissuto solo dai residenti e dagli studenti della vicina scuola superiore ISIT Bassi Burgatti.

Scuole del Penzale, rappresenta una parte dell'istituto comprensivo "Giovanni Pascoli" e proprio in via del Penzale è situata la scuola primaria. L'influenza dell'edificio si traduce in un più ampio contesto composto dal parco, dalla pista ciclabile di collegamento con la città, da un chiosco bar e dalle aree parcheggio.

Le criticità rilevate si evidenziano soprattutto in:

Complesso residenziale Ceres, rappresenta l'utopia degli anni 60 in termini di quartieri residenziali autosufficienti. Realizzato per l'appunto a metà degli anni 60, attualmente consta di 227 appartamenti e una popolazione di 700 residenti. E' costituito da venti palazzine uguali di sei piani ciascuna. Pensato appunto inizialmente per essere autosufficiente e di conseguenza con la pretesa di essere indipendente dal contesto urbano è dotato di una base commerciale con portici attualmente non occupata per l'85% degli spazi. Tale

fenomeno, determinato dalla crisi del commercio di vicinato che ha resistito solo nei centri storici, è stato acuito dalla particolare conformazione del complesso che non ammette connessioni e relazioni con la città. Anch'esso si trova nella particolare posizione di mediazione fra centro e periferia ma non vi partecipa;

Ex Macello. Si tratta propriamente dell'ex macello comunale edificato nel 1925 e non più in uso da circa quarant'anni. Non è un singolo edificio bensì un complesso costituito dal corpo principale più gli annessi all'interno di una cortina muraria continua. Per la sua consistenza, per l'identità di testimonianza storica e per la sua collocazione posta all'angolo fra le vie del Macello e Quercia può assurgere ad elemento urbano di primaria importanza.

2_PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

In aderenza con i criteri di coerenza ed integrazione all'art. 3.1 dell'allegato 2 del Bando ed in specifico con la necessità di coerenza generale tra criticità riscontrate, obiettivi strategici, piano di azione proposto, tempi e risorse disponibili e nell'ottica di un'efficacia complessiva della strategia, intesa come adeguatezza dei mezzi impiegati rispetto agli obiettivi perseguiti, nonché come capacità di risolvere le criticità rilevate e di non crearne di nuove viene delineata la strategia e l'obiettivo principale. L'obiettivo da perseguirsi è dunque molteplice, agire su un contesto per il quale sono innegabili le potenzialità già insite nel tessuto economico sociale,

creare le condizioni affinché le criticità vengano ridotte od eliminate ma soprattutto andare ad attivare quegli elementi che per le loro potenzialità sostanzialmente inesprese possano garantire un processo rigenerativo continuo, autonomo ed autoalimentante. Ciò si traduce in un disegno unitario nel quale convivono all'interno azioni diverse e specifiche.

E' necessario però che questa serie di operazioni venga predisposta e ben calibrata anche in considerazione dell'entità delle risorse disponibili. E' evidente infatti che per attuare nella sua complessità il piano proposto le risorse messe a disposizione dal bando non sono sufficienti ma è altresì vero che destinando i fondi all'"accensione" di determinati punti nodali vengono poste le condizioni per garantire la continuità e l'autonomia del processo rigenerativo. E' chiaro quindi che sussiste una visione ideale che considera nel suo complesso l'intero processo rigenerativo da attuarsi ed allo stesso tempo sussiste una porzione della stessa visione che tenga conto dei fondi disponibili e che al contempo si preoccupi di stabilire la basi per attuare la visione completa in modo autonomo dal punto di vista economico ed evolutivo.

Gli elementi che sono emersi dall'indagine sono sostanzialmente:

- la vitalità economico – sociale del territorio centese;
- la presenza, all'interno del contesto urbano, di una particolare porzione di periferia che: ben si rapporta al centro

cittadino in termini di esposizione, di accessibilità e attraversamento su gomma, risulta frammentata al suo interno per ragioni storiche, funzionali, in termini di spazi verdi e di tessuto urbano e contiene poli di interesse che devono essere implementati per le proprie insite potenzialità.

-la presenza in una posizione di mediazione fra l'area individuata e il centro storico di un contesto come quello dell'autostazione che è stato profondamente rinnovato sia da un punto di vista del recupero architettonico e funzionale degli edifici che nell'arredo urbano e nella viabilità. Il partnerariato pubblico-privato (Comune di Cento – COOP Alleanza) ha ridefinito così un nuovo brano di città che può essere considerato all'interno della visione qui proposta come nucleo primigeno del processo rigenerativo sia in termini di vicinanza fisica alle aree individuate e alla sua presenza nel comparto che nella presa di coscienza dell'esistenza di un contesto migliorabile dalle svariate potenzialità. Ciò integra la strategia di rigenerazione con la capacità di completamento e sviluppo delle politiche e dei programmi già in corso d'attuazione (art.3.1 dell'allegato 2 del Bando)

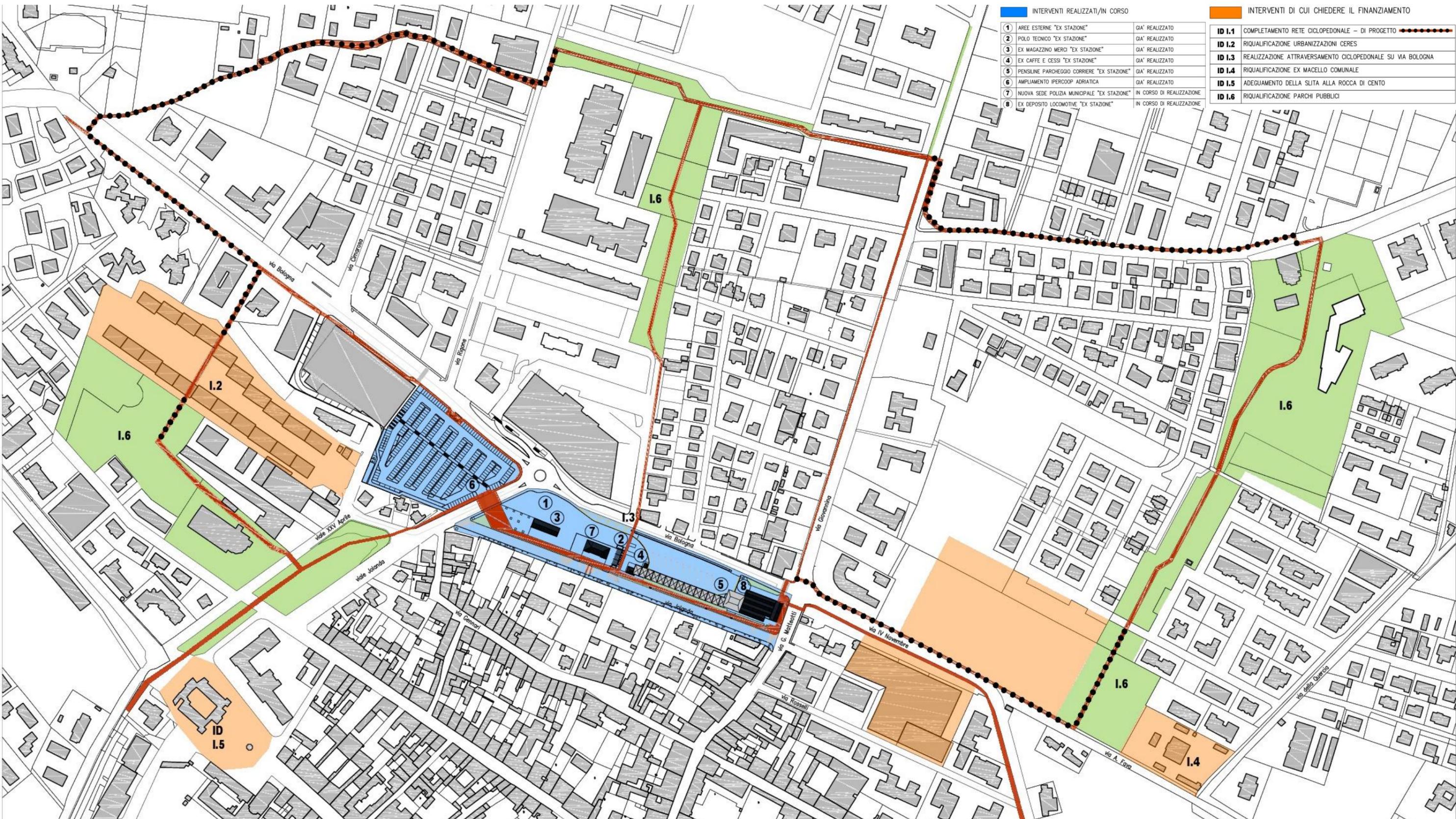
La visione prevede quindi di operare contemporaneamente su più temi ed azioni che investono la periferia nord ovest e che possano ridurre le caratteristiche di frammentarietà ed aumentare il fattore attrattivo del comparto attraverso l'accensione di punti nodali che contribuendo ad un miglioramento urbanistico,

architettonico, sociale ed economico delle situazioni al contorno possano ripercuotersi positivamente nelle aree confinanti ma che al contempo se accesi tutti assieme contemporaneamente creino un effetto additivo proporzionale. Nell'ottica di indirizzo della nuova Legge Urbanistica Regionale (21/2017) non è previsto inoltre nessun intervento di nuova edificazione bensì di solo recupero di manufatti esistenti.

Le attività previste sono:

- la realizzazione di una rete infrastrutturale ciclopeditonale;
- la riqualificazione delle aree verdi e dei parchi cittadini;
- l'adeguamento dell'attraversamento pedonale di via Bologna in corrispondenza dell'immissione di via Respighi;
- la possibilità di adeguare alle normative attuali la salita alla Rocca di Cento al fine di poter godere della vista sulla città nei punti panoramici;
- il recupero dell'ex macello comunale;
- il recupero della base commerciale e la riorganizzazione degli spazi di pertinenza del complesso residenziale CERES come settore urbano rinnovato e connesso al centro storico.

Strategia complessiva - pianta generale



INTERVENTI REALIZZATI/IN CORSO		INTERVENTI DI CUI CHIEDERE IL FINANZIAMENTO	
1	AREE ESTERNE "EX STAZIONE"	GIÀ REALIZZATO	
2	POLO TECNICO "EX STAZIONE"	GIÀ REALIZZATO	
3	EX MAGAZZINO MERCI "EX STAZIONE"	GIÀ REALIZZATO	
4	EX CAFFÈ E CESSI "EX STAZIONE"	GIÀ REALIZZATO	
5	PENSILINE PARCHEGGIO CORRIERE "EX STAZIONE"	GIÀ REALIZZATO	
6	AMPLIAMENTO IPERCOOP ADRIATICA	GIÀ REALIZZATO	
7	NUOVA SEDE POLIZIA MUNICIPALE "EX STAZIONE"	IN CORSO DI REALIZZAZIONE	
8	EX DEPOSITO LOCOMOTIVE "EX STAZIONE"	IN CORSO DI REALIZZAZIONE	
			ID I.1 COMPLETAMENTO RETE CICLOPEDONALE – DI PROGETTO
			ID I.2 RIQUALIFICAZIONE URBANIZZAZIONI CERES
			ID I.3 REALIZZAZIONE ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE SU VIA BOLOGNA
			ID I.4 RIQUALIFICAZIONE EX MACELLO COMUNALE
			ID I.5 ADEGUAMENTO DELLA SLITA ALLA ROCCA DI CENTO
			ID I.6 RIQUALIFICAZIONE PARCHI PUBBLICI

Strategia complessiva - fotoinserimento



3_INTERVENTI ED AZIONI

3a_INTERVENTI:

Rete infrastrutturale ciclopedonale

Nell'ottica di un'azione di coordinamento il completamento della rete infrastrutturale ciclopedonale consente di razionalizzare e potenziare la viabilità interna e di relazione esterna della periferia soprattutto in associazione al rapporto con il centro urbano, con le altre aree periferiche e con il forese tramite:

-la connessione al circuito ciclopedonale cittadino che il Comune di Cento prevede di realizzare sul tracciato delle antiche mura già contenuto nel Piano Generale del Traffico Urbano del Comune;

-l'integrazione dell'area con la rete ciclopedonale extraurbana contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano del Comune di Cento e nella Proposta per la mobilità ciclistica nell'area metropolitana bolognese.

Altra priorità e contemporaneamente altro obiettivo di questo intervento è l'interconnessione all'interno dell'area e di conseguenza con l'intero nucleo urbano dei poli di interesse descritti sopra in analisi. La connessione infrastrutturale di questi elementi da un lato e dall'altro il potenziamento e lo sviluppo delle potenzialità loro insite sviluppano una sinergia rigenerativa dall'alto rendimento in relazione alle risorse spese.

In termini più precisi e specifici esistono già all'interno della periferia nord-ovest dei percorsi ciclopedonali ma la loro articolazione non costituisce una rete bensì solo un sistema unidirezionale. I

tratti già realizzati sono posti sulle vie Bologna per uno sviluppo di 900 metri, Giovannina per 1000 metri, Respighi per 150 metri e dalle scuole del Penzale al parco degli Alpini per 400 metri. Si rende necessario il completamento di questa infrastruttura che insiste prettamente su suoli pubblici e tracciati stradali, realizzando:

-400 metri di percorso su via del Penzale garantendo così il collegamento fra due tracciati esistenti (scuole del Penzale e via Giovannina) ed eliminando il grado di pericolosità elevato che attualmente rappresenta via del Penzale. Si andrebbe inoltre a rafforzare l'asse nord – sud in direzione Parco del Gigante;

-150 metri di percorso che possa connettere il parco posto dietro la Pandurera con la via Bologna passando per il quartiere CERES. Ciò è funzionale all'integrazione del complesso residenziale alla vita della città, il suo attraversamento comporta anche la presa di coscienza per chi non è residente che il CERES è un brano urbano e non deve essere un comparto avulso dal contesto. Si andrebbe poi ad integrare nel circuito ciclopedonale il giardino posto dietro la Pandurera per consentire anche in questo caso alla città di assimilarlo come parte di essa;

-550 metri di percorso che dal parco del Gigante conduce verso la via Bologna passando precisamente per via Scarlatti e via Adige. Il percorso si ricollegerebbe alla via Bologna in corrispondenza del bivio con via Luigi Einaudi. Tale scelta comporta allo stesso tempo la conferma

del rafforzamento dell'asse nord-sud tangente il Giardino del Gigante, la chiusura in zona sud della rete ciclopedonale e contestualmente la conformazione di un itinerario che possa condurre e accompagnare gradualmente il fruitore da una realtà urbana ad una prettamente rurale.

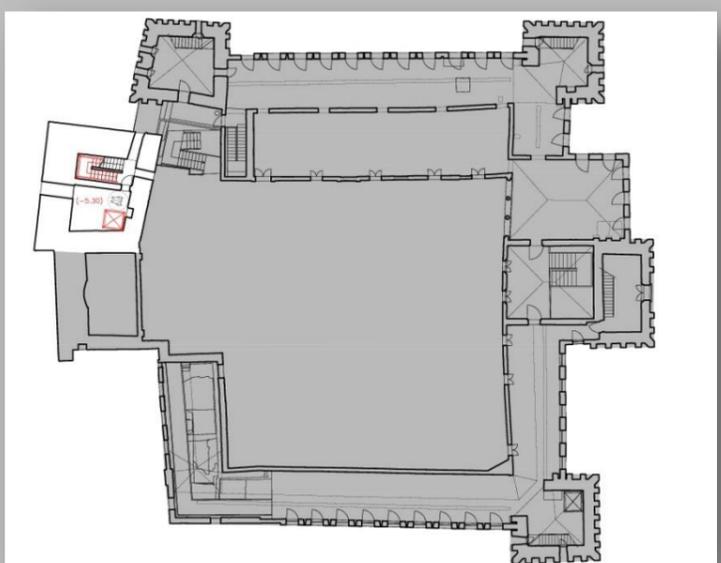
Il percorso così progettato, esclusivamente su aree pubbliche, ha una lunghezza complessiva di 1100 metri lineari. Nella visione complessiva rientrano anche tratti come l'attraversamento longitudinale del quartiere CERES, l'allaccio al circuito in progetto sul tracciato delle antiche mura e il proseguimento dell'asse Scuole del Penzale – via Bologna che attualmente si interrompe bruscamente in corrispondenza del fondo del Parco degli Alpini ma che idealmente deve proseguire fino alla via Bologna. Questi tre lotti non vengono considerati all'interno degli interventi ammissibili di finanziamento poiché già inseriti all'interno delle disponibilità di altre tipologie di fondi. Il primo intervento può essere compreso nel costo e nel progetto di riqualificazione delle urbanizzazioni del CERES di cui è prevista una sezione specifica nel presente documento, il secondo è previsto nel Piano Generale del Traffico Urbano del Comune mentre il terzo, che attraversa un'area di natura privata, può essere incluso come dotazione urbanistica all'interno del piano particolareggiato che è attualmente in via di stesura.



Fotografia dello stato di fatto dell'attraversamento



Veduta fotorealistica dell'attraversamento riqualificato



Adeguamento della salita alla rocca di Cento

Riqualificazione aree verdi

-Altra tipologia di intervento prevista è la riqualificazione delle aree verdi e dei parchi cittadini presenti all'interno del comparto con l'obiettivo di costituire una rete di verde tematizzato e qualitativamente più "urbano" agendo su installazioni temporanee o permanenti ed eventualmente sulla rettifica e ridisegno dei percorsi interni. Il Giardino del Gigante è un esempio ben riuscito da imitare a tale scopo, le installazioni poste all'interno lo qualificano non solo come parco urbano bensì come elemento che può esulare dalla sua funzione principale ed è forse qualcosa di più, un luogo da attraversare indipendentemente. Le aree interessate, tutte di proprietà pubblica, sono il giardino posto dietro la Pandurera e il parco degli Alpini che attualmente si presentano come distese di verde caratterizzate da un solo attraversamento longitudinale e da arredo urbano inesistente, il parco delle Rimembranze e il Giardino del Gigante che necessitano sostanzialmente di essere maggiormente connessi alle altre aree verdi, il parco delle scuole del Penzale che nonostante sia recintato può maggiormente, per scopi didattici, essere tematizzato.

Adeguamento attraversamento di via Bologna

-E' necessario prevedere l'adeguamento dell'attraversamento pedonale di via Bologna in corrispondenza dell'immissione di via Respighi. Attualmente il passaggio si presenta a raso ed è costituito da semplici strisce bianche su uno sfondo marcato da vernice rossa. Questa marcatura però non garantisce un attraversamento

abbastanza sicuro in quanto via Bologna è come sopra specificato una delle arterie maggiormente utilizzate a Cento. Inoltre il percorso ciclopedonale proveniente dal Giardino del Gigante subisce una netta frattura in corrispondenza di questo attraversamento. Non si tratta ovviamente di una frattura fisica ma di tipo psicologico, non vi è difatti alcuna mediazione tra il grado di sicurezza di via Respighi che è una strada di quartiere a senso unico e l'attraversamento di via Bologna. Tale intervento ha quindi tra le varie funzioni quella di contribuire alla formazione della rete ciclopedonale, saldare maggiormente il centro con la periferia, migliorare la sicurezza dell'attraversamento esistente e la qualità urbana e legare maggiormente il giardino del Gigante alla città rendendolo più "vicino" al centro storico. L'intervento previsto consiste nella ripavimentazione della carreggiata in luogo dell'asfalto garantendo così percettivamente attraverso l'utilizzo del colore e della materia la prevalenza del percorso ciclopedonale su quello carrabile, in termini di miglioramento delle condizioni di sicurezza invece si prevede la realizzazione di una piccola isola pedonale (salvagente) posta fra le due corsie di via Bologna. Il tutto viene adeguatamente illuminato per garantire anche nelle ore notturne il soddisfacimento di tali necessità.

Adeguamento rocca di cento

-Altro intervento previsto è la possibilità di adeguare alle normative attuali la salita alla Rocca di Cento (edificio di piena proprietà comunale) al fine di poter godere della vista sulla città nei punti

panoramici. Questo intervento ha la funzione urbanistica di presa di coscienza della realtà circostante. Data la particolare posizione dell'edificio è possibile dalla sua sommità ragionare sulla forma urbana di Cento e sulla funzione di aree che come questa legano e saldano centro e periferia. Contestualmente e più direttamente ciò si rispecchierebbe nella realtà turistica come elemento qualificante e di arricchimento di un settore caratterizzato già da un trend positivo. Dati recenti infatti inseriscono il territorio centese come unica realtà provinciale in cui il turismo è in crescita, nel primo quadrimestre 2018 è stato registrato un trend positivo del 6,7% di presenze italiane e del 54,8% di presenze straniere. A ciò si aggiunge anche il progetto di riqualificazione della piazza della Rocca presente all'interno del Piano Organico per la Riqualificazione. La riqualificazione della piazza associata alla possibilità di realizzare un punto panoramico sulla sommità dell'edificio garantirebbe in parte direttamente e di seguito per effetto indiretto la creazione di un'area attrattiva per tutto il contesto urbano. Ad oggi la Rocca di Cento è già di per sé un'emergenza architettonica che urbanisticamente ha creato un punto nodale nell'insieme di valori del "vivere la città" ma è un'entità solo vissuta al suo esterno. E' però interessante la possibilità di attraversarla e di utilizzarla nei suoi punti panoramici come elemento di concentrazione delle tensioni e dei rapporti urbani. Tale adeguamento ha un costo previsto di 50000 euro. Una visione più completa vede però la Rocca accessibile in tutte le sue parti e non solo



Stato di fatto: vista d'insieme del prospetto nord



Stato di fatto: vista d'insieme dell'area cortiliva



Stato di fatto: vista d'insieme del prospetto sud

nel raggiungimento della sommità al fine di assurgere a "manifesto" dell'identità centese.

Recupero ex macello

-Il recupero dell'edificio che un tempo ospitava l'ex Macello del Comune ha carattere di valenza sia urbanistica che architettonica. Attualmente il complesso di edifici che occupano una superficie totale di circa 800 mq si presenta in parte dismesso, è occupato in alcuni dei locali da qualche associazione ma le condizioni generali di mantenimento delle aree esterne non sono ottimali. La particolare posizione, posta all'incrocio fra due strade importanti nel comparto della periferia nord-ovest ossia via del Macello e via Quercia, caratterizza l'edificio nella sua collocazione a livello urbano. E' necessario calibrare bene la riqualificazione dell'edificio destinandolo ad attività che nel contesto socio economico locale possano trovare accoglimento. Per ciò che concerne quella parte di azioni ascrivibili all'utilizzo delle risorse del bando è prevista una spesa pari a 900000 euro per la riqualificazione del corpo principale dell'edificio e della palazzina ex uffici con una superficie totale pari a 900 mq. L'aumento della metratura rispetto allo stato di fatto è giustificato dalla realizzazione nell'attuale volume principale a doppia altezza di un piano primo. Della superficie totale del complesso vengono inoltre demoliti 33 mq, mentre vengono lasciati a successivo recupero altri 275 mq individuabili negli edifici di servizio posti sul perimetro dell'area. Macello e Rocca sono due edifici vincolati dal punto di vista storico ed architettonico e la coscienza di questo

risponde alla necessità richiesta dal bando di individuare chiaramente i vincoli, in particolare di carattere storico/architettonico o paesaggistico.

Riqualificazione ceres

-Come descritto precedentemente il complesso residenziale CERES attualmente soffre soprattutto di una problematica legata alla chiusura della maggior parte degli immobili commerciali (circa l'85%) prima occupati da attività di tipologia tradizionale. Tale situazione non è però ascrivibile in via esclusiva alla crisi generale del commercio di vicinato che viene acuita dalla presenza di due centri commerciali a pochissima distanza, ma anche dalla conformazione urbanistico-architettonica del supercondominio e dalle condizioni di inadeguatezza delle aree esterne. La particolare conformazione monodirezionale del complesso, caratterizzata dalla presenza di edifici alti mediamente 15 metri e distanti 10 realizza una configurazione a "cul de sac" che non accetta le relazioni con la città e condanna così il CERES ad una condizione di isolamento. L'arredo urbano presente e l'attuale sistema viabilistico non aiutano di certo a limitare questi problemi, il numero di parcheggi è limitato anche per i soli residenti (più di 700) e le corsie carrabili, soprattutto ai lati del complesso, si riducono a budelli invasi da autovetture. La vegetazione inoltre, cresciuta nel tempo oltremisura, è incogrua ed eccessiva rispetto a tali spazi. Si rende necessario quindi operare su due versanti: da un lato va ripensato il sistema viabilistico interno operando contemporaneamente alla saldatura

rispetto alla città nel senso trasversale del quartiere e piantumando un sistema vegetativo contraddistinto da piante a basso fusto che possano garantire una maggiore permeabilità visiva, dall'altro è necessario ripopolare la base commerciale. Il primo intervento, per il quale viene chiesto il finanziamento della parte residuale dei fondi disponibili messi a disposizione dal bando (200000 euro) ridisegna gli spazi esterni rendendo più adeguato il percorso carrabile centrale trasformandolo a senso unico verso la periferia; il residente avrà poi la possibilità di percorrere come oggi il complesso fino alla parte terminale e imboccare i corselli laterali anch'essi a senso unico però verso il centro città. L'utilizzatore esterno invece, percorsa la parte centrale potrà uscire dal complesso attraverso via Borghi per poi immettersi nella principale via Santa Liberata. I corselli laterali che hanno una larghezza variabile dai 3,5 ai 5,00 metri saranno liberati dagli stalli, i posti auto mancanti saranno recuperati attraverso la realizzazione di un'area parcheggio posta fra i fabbricati e la Pandurera che potranno essere a disposizione dei residenti del complesso e dagli utilizzatori della sala polivalente. Viene marcato inoltre l'attraversamento trasversale del complesso in corrispondenza delle poche aperture già presenti che conducono ai corselli esterni e verrà rafforzato l'attraversamento posto più a sud poiché si trasformerà nell'elemento di vera e tangibile connessione con la città in alternativa all'immissione del percorso carrabile carrabile su via Borghi. E' previsto infatti l'acquisto/locazione da

Recupero dell'ex macello comunale - stato di progetto



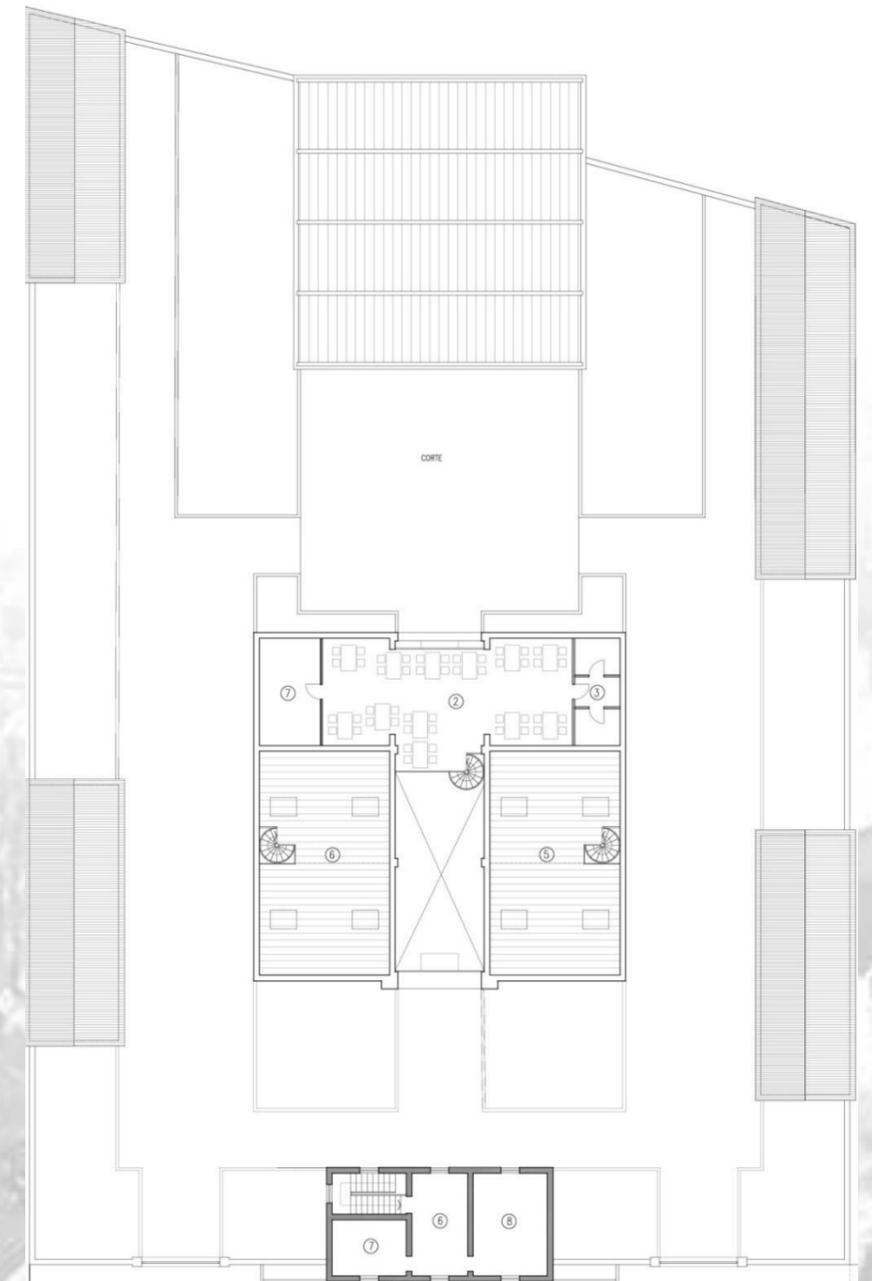
Prospetto nord del fabbricato "B"



Render dell'area bar ristorante



Planimetria generale del piano terreno



Planimetria generale del piano primo

FABBRICATO A	① INGRESSO	mq. 16,50	FABBRICATO B	① HALL INGRESSO	mq. 25,28
	② VANO SCALA	mq. 8,80		② BAR + SOPPALCO	mq. 202,85
	③ SERVIZI	mq. 5,46		③ SERVIZI	mq. 24,00
	④ RECEPTION	mq. 12,00		④ LOCALE TECNICO	mq. 7,53
	⑤ UFFICIO	mq. 15,80		⑤ PADIGLIONE PER START-UP	mq. 165,53
	⑥ DISIMPEGNO	mq. 16,50		⑥ PADIGLIONE PER START-UP	mq. 165,53
	⑦ UFFICIO	mq. 12,00		⑦ GUARDAROBA	mq. 18,91
	⑧ UFFICIO	mq. 22,00			
FABBRICATO C	① PADIGLIONE PER START-UP	mq. 41,16	FABBRICATO D	① PADIGLIONE PER START-UP	mq. 77,81
	② CENTRALE TERMICA	mq. 12,60			
FABBRICATO E	① PADIGLIONE PER START-UP	mq. 55,86	FABBRICATO F	① PADIGLIONE PER START-UP	mq. 27,30
FABBRICATO G	① AULA DIDATTICA (n.96 posti)	mq. 225,00			

Conteggio delle superfici

Riqualificazione urbanizzazioni complesso residenziale CERES - stato di progetto

Vedute fotorealistiche



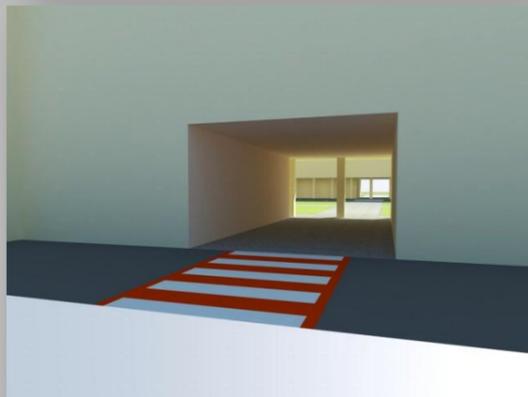
Il complesso visto da sud



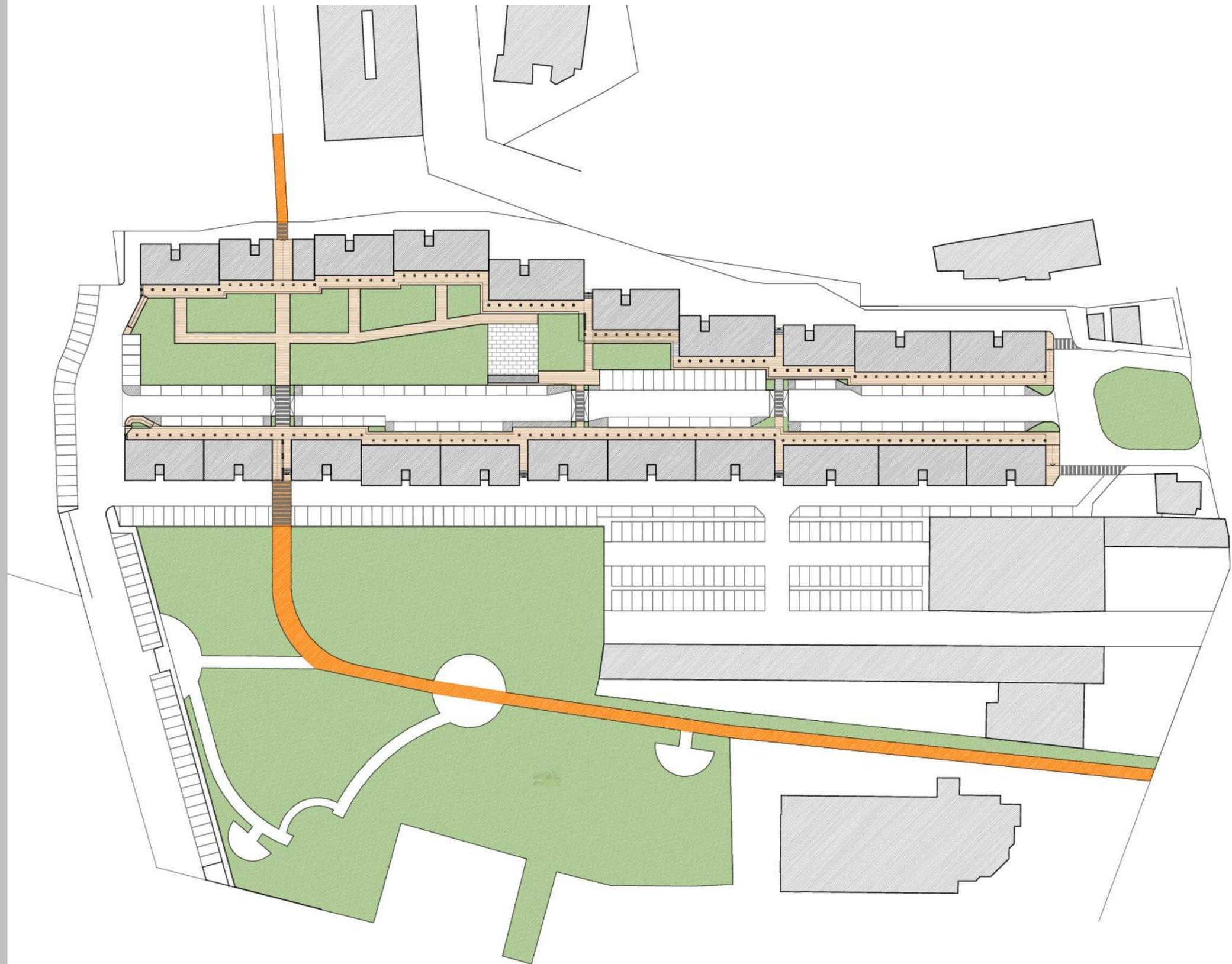
Vista d'insieme



Il complesso visto da nord



Particolare dell'attraversamento trasversale del complesso



parte del Comune con propri fondi di due negozi e due garage al fine di demolire le tamponature ed allargare fisicamente il passaggio attraverso il fabbricato. Questa nuova apertura ospiterà quindi un percorso ciclopedonale che dal parco posto dietro la Pandurera arriverà fino a via Bologna. Il CERES sarà così attraversato e legato alla città assieme alla Pandurera e al suo parco partecipando assieme a tutta la periferia nord – ovest alla rete ciclopedonale e di conseguenza alle relazioni fra i vari brani di città. Il disegno fin qui prospettato verrà valutato assieme ai residenti del complesso in quanto la natura delle aree è privata di uso pubblico.

3B_AZIONI:

Il 19/07/2018 si è tenuto, presso la sede del comune di Cento, un incontro tra il comune stesso, Acer Ferrara, Nomisma e gli stakeholder locali: CNA, Confartigianato, Ascom, VZ19 (incubatore di imprese locale) e Consulta dei Cittadini. Da parte dei portatori di interesse locali sono scaturite diverse visioni circa le sfide che la città di Cento dovrà affrontare nel breve-medio termine.

Partendo dai portatori di interessi imprenditoriali e commerciali locali, quali CNA, Confartigianato e Ascom, si sono avuti diversi spunti circa la visione che questa parte degli stakeholder del territorio ha per il futuro di Cento. Innanzitutto, secondo CNA, Confartigianato e Ascom, ad oggi Cento necessita di puntare su tutto ciò che può definirsi sociale: “aprire luoghi, cercare di renderli vivi e attivi, soprattutto col contributo dei giovani” – queste le parole del rappresentante del CNA alla tavola

rotonda, il quale ha voluto a più riprese sottolineare l’esigenza per la città di spazi ricreativi per queste fasce della popolazione.

Ex macello

Una manchevolezza del territorio, sulla quale sarebbe intelligente investire anche in ottica futura secondo gli stakeholder imprenditoriali e commerciali locali, sarebbe quella della creazione di efficaci e capillari scuole di impresa, ad oggi presenti ma poco diffuse e a ridotto raggio di azione. Alla parte più formativa sarebbe inoltre utile affiancare incubatori di impresa in senso stretto, la cui funzione ad oggi viene ricoperta ad esempio da VZ19 sul territorio centese con buoni risultati. Secondo CNA, nello specifico, è cruciale che il contesto centese cambi affinché “le startup nascano in un territorio fertile di iniziative, di capacità intellettuali”.

Proprio come gli stakeholder imprenditoriali e commerciali, anche i soci del progetto VZ19 si sono rivelati concordi nel segnalare un bisogno del territorio, ovvero quello di renderlo più fertile per l’innovazione e la crescita di talenti imprenditoriali locali. Partendo dal credito agevolato, oggi di difficile reperibilità, per finire con iniziative di incubatori e/o scuole di impresa, VZ19 ha segnalato questa tipologia di investimenti come prioritaria. A ciò, inoltre, si potrebbero aggiungere proficuamente spazi per corsi di “mestieri della tradizione, come ad esempio macellai, salumieri, pasticceri”. Tale iniziativa di rigenerazione urbana verrebbe condotta con l’auspicio di generare, per l’area centese, benefici simili a quelli che la città

di Bologna ha potuto trarre grazie all’attività dell’Opificio Golinelli. Inaugurato nel 2015 e curato dalla medesima Fondazione, l’Opificio costituisce un “ecosistema aperto” che coniuga nel suo impegno entrambi i temi introdotti in precedenza, vale a dire incubazione di imprese innovative e formazione. L’obiettivo della Fondazione è quello di permettere l’interazione complementare tra i due ambiti, affinché gli imprenditori (con particolare attenzione rivolta ai più giovani di questi) trovino nell’Opificio una figura di riferimento per l’assistenza nello svolgimento ed il potenziamento del core business e, parallelamente, possano instaurare, con gli studenti che si affacciano per la prima volta al panorama aziendale, relazioni proficue di condivisione di conoscenze e competenze. Nell’applicazione di tale modello alla città di Cento, si potrebbe inoltre allacciarsi e sfruttare il tessuto assai fertile di istruzione scolastica superiore, che possiede negli istituti di educazione tecnica e professionale le proprie eccellenze.

Allo stesso tempo, il progetto prevede l’istituzione di percorsi dedicati alla formazione d’impresa, di cui gli imprenditori attivi nel centese sarebbero i principali referenti. Appare dunque di importanza prioritaria che, nella nuova offerta al territorio, convergano servizi per lo sviluppo innovativo delle aziende e del capitale umano, così da indirizzare l’area centese verso un sentiero di crescita economico-sociale “integrata”.

Inoltre, su una dimensione meno imprenditoriale e più affacciata al *leisure*,

si prevede un incremento delle potenzialità dell'ex Macello: mediante ulteriori risorse, rispetto a quelle disposte dal bando, si andrebbe a creare una struttura polifunzionale, la quale coniugherebbe momenti di impresa, come quelli descritti, e ricreativi per le fasce della popolazione più giovane.

A supporto concreto di tale iniziativa si collocano le manifestazioni di interesse all'allegato 0203 di enti e associazioni locali quali: ASCOM, CNA, CONFARTIGIANATO, UNIVERSITA' DI BOLOGNA, INCUBATORE DI IMPRESE VZ 19.

Riqualficazione Ceres

Allo stesso modo, VZ19 ha manifestato le medesime idee degli stakeholder commerciali e imprenditoriali per ciò che riguarda il recupero degli spazi del Ceres. Questi sarebbero infatti inadatti ad attività di tipo commerciale o di rivendita al dettaglio, ma ben più adeguabili ad un utilizzo per l'erogazione di servizi di tipo pubblico o privato. Al contempo, in una zona di simile criticità sarebbe anche necessario un miglioramento della situazione riguardante la sicurezza, al fine di tutelare gli interessi di potenziali investitori e commercianti.

Infine, anche per VZ19 l'investimento in nuovi spazi per le fasce della popolazione più giovani si rivelerebbe fruttuoso già nel breve termine e, soprattutto, risponderebbe ad un bisogno reale del territorio finora scarsamente affrontato.

Il processo di valutazione e di ridisegno degli spazi e di rioccupazione della base commerciale negli aspetti più specifici verrà condotto attraverso un percorso partecipativo sostenuto dalla fondazione

Carice (il costo previsto è di circa 40000 euro) e verterà sull'apertura di uno sportello portierato ed info point, luogo capace di essere spazio per incontri ed assemblee, punto di riferimento per incrociare domanda ed offerta di spazi commerciali, essere elemento operativo in loco per la locazione degli spazi sfitti a favore di attività diverse rispetto al classico commercio di vicinato come temporary store, start up, servizi pubblici e privati, studi per giovani professionisti, tutto questo a canone calmierato per facilitarne la locazione. Verrà poi prevista la realizzazione di un sito internet dedicato che possa convogliare in un unico spazio idee e spunti dei cittadini e dei residenti sulla trasformazione degli spazi esterni contestualmente ad un'attività di supporto al portierato sulla riallocazione della base commerciale. Conterrà inoltre sezioni dedicate alla comunicazione del progetto nelle sue linee generali, alla programmazione degli incontri pubblici, alla comunicazione delle iniziative in particolar modo per quanto riguarda l'utilizzo dei locali commerciali al piano terreno e all'archiviazione delle news che i media potranno dedicare all'evento.

Le azioni proposte all'interno della strategia rispondono così ai criteri di valutazione espressi nel bando e nello specifico:

- interdisciplinarietà complessiva, intesa come capacità di coinvolgere competenze, temi e risorse diversificate;
- livelli di interazione e cooperazione fra diversi soggetti portatori di specifiche competenze ed interessi;

-capacità della strategia di avere ricadute ed effetti positivi anche esterni all'ambito di intervento e duraturi nel tempo;

-capacità complessiva di attivazione di ulteriori risorse non economiche (capitale sociale e culturale);

-capacità complessiva di autosostentamento economico e gestionale dei processi previsti, ovvero capacità di generare risorse;

-capacità di coinvolgimento e partnership con il contesto locale, nella attuazione di specifiche azioni previste, nonché nella gestione e nel supporto del processo di rigenerazione per il raggiungimento degli obiettivi previsti

4_FATTIBILITA' E GOVERNANCE

4a_COERENZA ED EFFICACIA DELLA STRATEGIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO

Di seguito sono riportati gli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 - Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio. Ad essi si accompagna la breve lista degli interventi di rigenerazione in linea con l'obiettivo normativo in questione.

Contributo e coerenza agli obiettivi generali della LR 24/2017, in particolare sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana (art. 3.1 - allegato 2 del Bando)

Art. 5 Contenimento del consumo di suolo	Interventi di rigenerazione in linea con l'obiettivo normativo
<i>Obiettivo del CONSUMO DI SUOLO A SALDO ZERO da raggiungere entro il 2050</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ex Macello • Ceres • Ex Pesci ed ex Vetreria
<i>Il consumo di suolo è consentito esclusivamente per ... e per INSEDIAMENTI STRATEGICI VOLTI AD AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ E LA COMPETITIVITÀ DEL TERRITORIO</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ex Pesci ed ex Vetreria • Piste ciclabili
<i>i NUOVI INSEDIAMENTI non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti o convenzionati e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al rafforzamento dell'armatura territoriale esistente</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ex Macello • Ceres • Ex Pesci ed ex Vetreria
Art. 6 Quota complessiva del consumo di suolo ammissibile	Interventi di rigenerazione in linea con l'obiettivo normativo
<i>Sono ammessi (nel senso che non sono computati come uso di nuovo suolo) ... interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ex Macello • Ceres • Ex Pesci ed ex Vetreria
<i>Non sono computate nella quota massima di consumo di suolo le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti</i>	
Art. 7 Disciplina favorevole al riuso e alla rigenerazione urbana	Interventi di rigenerazione in linea con l'obiettivo normativo
<i>Rigenerazione di aree edificate con continuità per aumentarne L'ATTRATTIVITÀ attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo CRITERI DI SOSTENIBILITÀ e per accrescerne la VIVIBILITÀ con la QUALIFICAZIONE E L'AMPLIAMENTO DEI SERVIZI E DELLE FUNZIONI STRATEGICHE ivi insediati.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ceres • Area verde retrostante la "Pandurera" • Ex Macello • Ex Pesci ed ex Vetreria
<i>Gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana sono diretti a elevare gli STANDARD DI QUALITÀ AMBIENTALE E ARCHITETTONICA: riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici; bonifiche; presenza del verde; raccolta differenziata dei rifiuti; mobilità sostenibile (pedonale, ciclabile e accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ceres • Area verde retrostante la "Pandurera" • Attraversamento pedonale via Bologna • Piste ciclabili
<i>NORME PREMIALI ai progetti che siano in grado di dimostrare, anche tramite i processi di certificazione, il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ceres • Area verde retrostante la "Pandurera" • Piste ciclabili
<i>Gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ..., prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: ...; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Tali interventi sono diretti a RIVITALIZZARE E QUALIFICARE IL TERRITORIO DAL PUNTO DI VISTA IDENTITARIO, SOCIALE ED ECONOMICO, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo. Gli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso gli accordi operativi o i piani attuativi di iniziativa pubblica</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ceres • Ex Macello • Ex Pesci ed ex Vetreria

4B_GLI EFFETTI ECONOMICI DIRETTI, INDIRETTI E INDOTTI

Al fine di effettuare una valutazione esaustiva degli effetti che sarebbero generati dall'attuazione del progetto, la stima degli impatti economici attesi assume rilevanza primaria. Le principali osservazioni al riguardo sono riportate nella presente sezione, che, nello specifico, è tesa alla descrizione delle conseguenze, in termini di nuova produzione ed occupazione attivate, prodotte dalla realizzazione della attività progettuali.

Tra gli scopi di progetto, avente come oggetto la rigenerazione urbana di aree dismesse all'interno della città di Cento, esiste la creazione di externalità positive che scaturirebbero dagli interventi – come detto – sull'ex Macello, la Rocca, le aree verdi, il complesso residenziale Ceres ed il sistema di viabilità pedonale e ciclabile esistente cittadino.

Senza dubbio, la realizzazione di una struttura da adibire all'incubazione di startup innovative ed alla formazione d'impresa, la quale sarebbe costruita in corrispondenza del macello, così come la rivitalizzazione delle altre aree sopra citate, contribuirebbe alla creazione di externalità positive per l'economia ed il tessuto occupazionale locali.

Per procedere alla quantificazione, è possibile impiegare la metodologia Input-Output applicata a dati di contabilità nazionale. Applicando le tecniche impiegate in un precedente studio elaborato da Nomisma⁸, si procede con l'analisi della tavola delle interdipendenze economiche: La tavola delle interdipendenze economiche, infatti,

consente di sintetizzare tutte le transazioni su beni e servizi e sui fattori della produzione che si sono verificate nel sistema economico in un dato periodo e tra i vari gruppi di operatori, sottolineando i loro legami di interdipendenza. L'insieme delle unità produttive è ripartito in branche di produzione omogenea, secondo un'articolazione classificatoria uniforme per tutti i paesi dell'UE.

8 Valutazione di impatto economico e sociale degli interventi di retrofit sull'edilizia sociale (2016).

9 La base per l'utilizzo dei dati ed il calcolo dei coefficienti è il 2010.

In questa ottica, è di particolare utilità la valutazione degli effetti che un aumento di domanda su un settore economico provoca sull'intero sistema economico: tali effetti, per l'appunto, sono quantificabili attraverso la tavola delle interdipendenze economiche. È tuttavia opportuno sottolineare come l'aumento della domanda finale di un determinato settore (causato, ad esempio, da maggiori investimenti) comporti aumenti non solo diretti, ma anche indiretti, della produzione di tutti i settori dell'economia. La misura complessiva, che tiene conto tanto degli effetti diretti quanto di quelli indiretti, fornisce quindi l'aumento della produzione di tutta l'economia per 1 euro aggiuntivo di domanda in un determinato settore: questo valore costituisce il moltiplicatore della produzione ed è particolarmente utile per effettuare previsioni e supportare decisioni di politica o di programmazione.

Con riferimento al contesto di interesse, si riportano di seguito i settori che sono stato individuati come quelli di maggior potenziale coinvolgimento in un intervento quale quello descritto:

- Costruzioni
- Macchine ed apparecchi meccanici
- Macchine ed apparecchi elettrici

Nell'ambito della direzione delle attività previste dal progetto, i primi due ambiti sono riferiti alla componente strettamente edilizia degli interventi di rigenerazione urbana, mentre il terzo è pertinente alla riqualificazione energetica desiderata per il quartiere Ceres.

Effettuando una media tra i coefficienti associati ai suddetti comparti, calcolati secondo la procedura illustrata in precedenza⁹, è risultato che si possa applicare un moltiplicatore che, orientativamente, raddoppia la produzione attivata per ogni nuovo euro di domanda. ⁵⁴

A questo punto, è appropriato rimarcare come l'impiego dei coefficienti di attivazione trovi giustificazione nell'aumento della domanda per servizi, erogati da imprese private, che si auspica in virtù dello stanziamento di 1,3 milioni di euro disposto dal Comune di Cento. La cifra è stata erogata per la messa in pratica di opere di rigenerazione urbana, in completo allineamento con le finalità progettuali, e si prevede che, grazie ad ulteriori investimenti disposti da imprenditori privati e da altri enti pubblici, la somma totale da indirizzare al territorio centese possa raggiungere un

Gli effetti socio-sistemici attesi

Interventi	Intensità dell'effetto generato	Indicatori monitoraggio	Risultati attesi	Esternalità
Recupero dell'ex fabbricato comunale dell'ex Macello da destinare a <i>startup</i> innovative, <i>spilloff</i> e spazi per le associazioni		<ul style="list-style-type: none"> Tasso d'innovazione del sistema produttivo (¹²) Numero occupati per servizi di ristorazione / tot occupati Cento Numero occupati per <i>startup</i> / tot occupati Cento Numero imprese giovanili / tot imprese a Cento Saldo migratorio per trasferimento di residenza da e per altri Comuni Tasso di disoccupazione giovanile Numero attività ristorazione / <i>startup</i> nella zona Numero associazioni / numero abitanti Prezzi di abitazioni civili usate Numero compravendite di immobili 	<ul style="list-style-type: none"> Rafforzamento del capitale umano imprenditoriale e dell'innovazione Creazione di nuova domanda di lavoro per diminuire il tasso di disoccupazione giovanile Riattivazione del tessuto culturale e ricreativo del territorio centese, con focus sulle fasce più giovani della popolazione Diminuzione del degrado locale nelle zone ex Pesce e Vetriera Creazione di sinergie con futuri potenziali interventi privati nelle zone ex Pesce ed ex Vetriera Ricollocazione all'interno del contesto cittadino di luoghi fino ad oggi in stato di semi-abbandono Maggiore attrattività della zona per le fasce più giovani della popolazione 	<ul style="list-style-type: none"> Caratterizzazione di Cento come città di tradizione grazie alla valorizzazione di attività artigianali "classiche" Attivazione di processi virtuosi per valorizzare la cultura tecnica locale Diminuzione del degrado locale nelle zone adiacenti a quelle coinvolte direttamente dall'intervento Creazione di sinergie con futuri potenziali interventi privati nelle zone ex Pesce ed ex Vetriera Ricollocazione all'interno del contesto cittadino di luoghi fino ad oggi in stato di semi-abbandono Maggiore attrattività della zona per le fasce più giovani della popolazione
Attraversamento pedonale via Bologna (Giardino del Gigante e edifici scolastici adiacenti)		<ul style="list-style-type: none"> Indice di quota di ripartizione modale su bicicletta e piedi: quota modale dei diversi mezzi di trasporto (auto/TPL/bici/piedi) 	<ul style="list-style-type: none"> Miglioramento della viabilità e della sicurezza stradale per la popolazione 	<ul style="list-style-type: none"> Miglioramento della fruibilità del territorio per turisti e locali
Interventi sulla Rocca per favorire l'accessibilità ai punti panoramici in sommità	 	<ul style="list-style-type: none"> Giornate di presenza (italiani e stranieri) nel complesso degli esercizi ricettivi per abitante Indice di utilizzazione lorda dei posti letto (Presenze/Posti letto*365) Media di <i>global sentiment</i> Numero accessi alla Rocca 	<ul style="list-style-type: none"> Ampliamento dell'offerta turistica grazie ad organizzazione di eventi, esposizioni, laboratori ed altro Creazione di percorsi di turismo esperienziale 	<ul style="list-style-type: none"> Caratterizzazione di Cento come città di tradizione grazie ad una maggiore visibilità e un più ampio raggio d'azione delle associazioni locali
Urbanizzazioni del fabbricato Ceres per il rilancio degli spazi commerciali	 	<ul style="list-style-type: none"> Prezzi abitazioni civili usate (€/mq) della zona Numero compravendite nella zona Numero imprese commerciali della zona Dotazione spazi pubblici / kmq Numero occupati in attività commerciali 	<ul style="list-style-type: none"> Creazione di nuova domanda di lavoro Ricollocazione dei servizi pubblici per il cittadino in zone adiacenti al centro storico Miglioramento fruibilità e vivibilità del contesto Maggiore sicurezza 	<ul style="list-style-type: none"> Riduzione del fenomeno di abbandono della zona Rilancio attività commerciali
Completamento delle piste ciclabili del circuito cittadino		<ul style="list-style-type: none"> Indice di quota di ripartizione modale su bicicletta e piedi: quota modale dei diversi mezzi di trasporto (auto/TPL/bici/piedi) 	<ul style="list-style-type: none"> Inserimento di Cento nel contesto produttivo circostante Creazione di percorsi di turismo esperienziale Miglioramento della viabilità per la popolazione di Cento e dintorni 	<ul style="list-style-type: none"> Integrazione con le reti ciclabili già presenti
Esternalità generiche per Cento e dintorni, non riconducibili ad un singolo intervento			<ul style="list-style-type: none"> Impatto sulla filiera delle costruzioni locali Stimolo per nuovi investimenti privati 	<ul style="list-style-type: none"> Rilancio di Cento come polo produttivo, culturale e turistico all'interno del contesto provinciale Riqualificazione di una zona strategica della città, ingresso importante al centro storico

range compreso tra i 10 ed i 40 milioni di euro.

Per fornire indicazioni di previsione più fruibili e concrete, è possibile considerare due scenari distinti ed applicare, su ciascuno di essi, i coefficienti di attivazione. Nello scenario worst-case, si immagina che l'investimento complessivo si attesti attorno i 10 milioni di euro: utilizzando uno tra i tre indicatori – contenuti in un intervallo tanto ridotto da poter preservare la validità del calcolo effettuando una scelta arbitraria, la produzione attivata totale corrisponderebbe a poco meno di 20 milioni di euro. Dal punto di vista occupazionale, sarebbe invece atteso un aumento pari a circa 150 unità.

Nello scenario best-case, invece, si immagina che l'investimento complessivo raggiunta i 40 milioni di euro. Estendendo l'arbitrarietà della scelta dell'indicatore al particolare caso in esame, si prevede che la produzione attivata sia poco inferiore a 40 milioni di euro e che, parallelamente, la nuova occupazione attivata corrisponda a circa 600 unità.

Stando agli ultimi dati disponibili¹⁰, il numero complessivo di occupati nel Comune di Cento è pari a 15.877, mentre quello relativo al macro-settore industriale è pari a 6.305. Le stime sopra riportate, dunque, significherebbero nello scenario worst-case un aumento di poco inferiore all'1% sul totale comunale e un incremento di circa 2,4 punti percentuali per il settore industriale. Viceversa, in uno scenario best-case, l'aumento di occupati equivarrebbe al 3,8% del valore aggregato e al 9,5% sul comparto di riferimento.